

Nr 15.

Ankom till riksdagens kansli den 19 mars 1942 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter, dels ock en i ämnet väckt motion.

Genom en den 17 mars 1942 dagtecknad proposition, nr 193, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande

F ö r s l a g

till

L a g

om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter.

Härigenom förordnas som följer.

Har hyresvärd, utan att hyresgästen förverkat sin hyresrätt, uppsagt hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1942, vare hyresvärden likväl, om lägenheten helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, ej berättigad att före den 1 juli 1942 eller den tidigare dag Konungen bestämmer sluta avtal om uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Den som innehar lägenheten vare ej pliktig att därförinnan låta den förevisas för annan.

Slutes avtal i strid mot förbud som nu sagts, vare det ogiltigt. Var den, med vilken hyresvärden ingått sådant avtal, i god tro, njute han skadestånd.

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehåft en i anledning av densamma inom andra kammaren väckt motion, nr 270, i vilken herrar *Henriksson* och *Hagberg* i Malmö hemställt, att riksdagen måtte besluta, att den föreslagna lagen om inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter även måtte gälla rätten att uthyra affärslägenheter, samt att vederbörande utskott måtte formulera erforderlig lagtext.

Beträffande de skäl, som motionärerna andragit till stöd för sitt yrkande, får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

Föredragande departementschefen, statsrådet Westman, har i samband med remiss till lagrådet av förevarande förslag anfört följande.

»De upplysningar som inlutit från hyresmarknaden synas giva vid handen att lagstiftning om hyresreglering är ofrånkomlig.

Inom justitiedepartementet har utarbetats en promemoria angående hyresreglering som bör tillställas åtskilliga myndigheter och sammanslutningar för yttrande. Det kan beräknas att lagförslag på grundval av promemorian kan föreläggas riksdagen i början av maj detta år.

Uppsägningstiden är i många hyresavtal bestämd till sex månader. Uppsägning till den 1 oktober 1942 har i dagarna skett eller kommer säkerligen inom de närmaste dagarna att ske i många fall av den anledningen att hyresvärden önskar höja hyran för lägenheten. Då det allmänt väntas att hyresreglering skall införas, är såväl hyresvärden som hyresgästen osäker, under vilka villkor han kan eller bör ingå nytt hyresavtal. Om hyresgästen ej fort nog bestämmer sig, löper han risken att lägenheten uthyres till annan. Vid nyssnämnda promemoria fogat lagförslag är visserligen avsett att tillämpas även på hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande, och hyresgästen skulle därför kunna säga sig, att han kan godtaga hyresvärdens villkor även om han anser dem obilliga, eftersom rättelse senare kan äga rum. Mången kan emellertid hysa tvekan om lämpligheten av att ingå ett sådant avtal utan närmare kännedom om vad hyresregleringen kommer att innebära. Det vore ju också bäst, om innebörden härav kunde vara fastställd innan nya hyresavtal ingås.

I detta sammanhang bör även uppmärksammas, att av särskilda sakkunniga inom socialdepartementet utredning verkställdt om bränslekostnaderna i olika fastigheter och att vid denna utredning även upptagits till behandling fråga om utarbetande av nya bränsleklausuler. Även på denna punkt vore det för parterna lämpligt att kunna taga del av vad som föreslås och av statsmakterna kan komma att beslutas, innan nya hyresavtal ingås.

Av dessa skäl vill jag, i avvaktan på att hyresreglering hinner genomföras och nya bränsleklausuler bli slutligt utarbetade, föreslå vissa bestämmelser som i de fall, då hyresgästen — utan att hyresrätten förverkats — uppsagts eller uppsäges till avflyttning den 1 oktober 1942, bereda parterna i hyresavtalet rådrum att taga situationen i övervägande. Detta syfte torde uppnås, om föreskrift meddelas att hyresvärden ej är berättigad att före den 1 juli 1942 eller den tidigare dag Konungen bestämmer sluta avtal om uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Bestämmelsen torde böra kompletteras med stadgande att hyresgästen ej är pliktig att under tiden låta lägenheten förevisas för annan.

Då lagstiftningen främst är föranledd av läget på bostadsmarknaden, torde bestämmelserna böra begränsas till lägenheter som helt eller till väsentlig del äro uthyrda till bostad.

Ingås avtal i strid mot förbud som här angivits, torde avtalet böra vara ogiltigt. Frågan om den rätt som bör tillkomma hyresgäst vid tiden för fristens utgång torde böra lösas i samband med genomförandet av lagstiftning om hyresreglering.

Om hyresvärd ingått hyresavtal, som enligt de föreslagna bestämmelserna är ogiltigt, bör den med vilken avtalet slutits vara berättigad till skadestånd, såframt han var i god tro.

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till *lag om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter.*

Lagrådet har lämnat förslaget utan erinran.

Det genom propositionen framlagda lagförslaget stadgar förbud för hyresvärd, som uppsagt hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1942, att före den 1 juli — eller den tidigare dag Konungen bestämmer — sluta avtal om uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Förslaget är begränsat till lägenhet som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad.

Utskottet.

I förenämnda motion yrkas, att den föreslagna inskränkningen i rätten att sluta hyresavtal med ny hyresgäst måtte komma att gälla även affärslägenheter.

Utskottet vill tillstyrka, att det genom propositionen framlagda förslaget genomföres. Det är otvivelaktigt, att i fråga om bostadslägenheter särskilt starka skäl föreligga för ett ingripande till hyresgästens skydd. Skäl kunna för visso anföras för att låta ingripandet omfatta även affärslägenheter. Särskilt gäller detta mindre butiker. Det synes dock svårligen komma i fråga att i detta sammanhang göra skillnad mellan olika slag av lägenheter som användas i förvärvsverksamhet. En utvidgning av det nu föreliggande förslaget till alla dessa lägenheter av inbördes vitt skilda slag är emellertid enligt utskottets mening alltför vittutseende.

Vid genomförandet av den blivande lagstiftningen om hyresreglering måste uppenbarligen beaktas jämväl lägenheter som äro avsedda för att användas i förvärvsverksamhet. En okontrollerad höjning av hyrorna för dem kan medföra inflatoriska verkningar av synnerligen betänklig art. Även för deras del synes alltså en hyresreglering vara nödvändig. Utskottet förutsätter, att utformningen härav kommer att bliva föremål för ingående överväganden under den fortsatta beredningen av denna viktiga fråga. I detta sammanhang vill utskottet endast framhålla, att utskottet för sin del utgår från att, där hyreshöjning ägt rum före hyresregleringens ikraftträdande, rättelse för tiden därefter kan ske genom att hyran nedsättes till vad som kan anses skäligt.

Andra lagutskottets utlåtande Nr 15.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A) att riksdagen måtte antaga det genom förevarande proposition framlagda lagförslaget; samt

B) att motionen II: 270, i den mån den icke kan anses besvarad genom vad utskottet under A) hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 19 mars 1942.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Norman, Tamm, Löfvander, Forslund**, *Roos, Olof Carlsson, Sten* och *Siljeström*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren*, herr *Hage*, fröken *Andersson*, herrar *Hallagård, Pettersson* i Hällbacken, *Hermansson, Holm* och *Larsson* i Östersund*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.